



KAPITALANLAGE

Pflegeimmobilien



MIETRENDITE 4,70 %

Für Verbraucher empfohlen vom



Bundesverband
Initiative 50Plus

Seniorenpflegeheim Nidda

4-9 INVESTMENT

10-25 IMMOBILIE

26-34 RECHTLICHES

INHALT



- 4 Kapitalanlage
- 6 Vorteile
- 8 Anlageobjekt



- 10 Seniorenpflegeheim Nidda
- 12 Standort
- 14 Objekt
- 16 Grundrisse
- 22 Betreiber
- 24 Verwaltung



- 26 Informationen

Vermögensaufbau & Altersvorsorge

Immobilien gelten als Sachwerte, die eine hohe Sicherheit als Kapitalanlage bieten.

Ende 2013 lag das Immobilienvermögen in der Bundesrepublik bei rund 5,5 Billionen Euro, wie der Bundesverband deutscher Banken feststellte. Das sind rund 500 Milliarden Euro mehr als bei der letzten Erhebung zwei Jahre zuvor. Demgegenüber kam Ende 2013 ein Geldvermögen von 5,15 Billionen Euro - dazu zählen etwa Sparkonten, Bargeld, Aktien und Ansprüche gegenüber Versicherungen. Damit macht das Immobilienvermögen rund die Hälfte des Gesamtvermögens aus.

Und die Entwicklung geht weiter: Wertverluste durch Banken Krisen, rückläufige Kapitalmarktzinsen und sinkende Erträge aus Lebensversicherungen fördern den Trend zum Immobilieneigentum, sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Zukunft ist unsicherer geworden, Inflation oder Deflation können in Zukunft das Vermögen gefährden, hinzu kommen staatliche

Eingriffe wie z.B. die Finanzmarktsteuer, die sich auf die Attraktivität einiger Anlageklassen belastend auswirken können.

Langfristige Kapitalanlagen müssen sorgfältiger geprüft werden und bedürfen einer kontinuierlichen Kontrolle. Für den Privatanleger eine große Herausforderung.

Wie kann der Anleger in der Zukunft sein Vermögen sichern?

Die Entwicklung im Immobiliensektor gibt den Anlegern recht: Bei Beachtung einiger Grundregeln kann das Immobilieninvestment eine profitable und wertstabile Anlage sein.

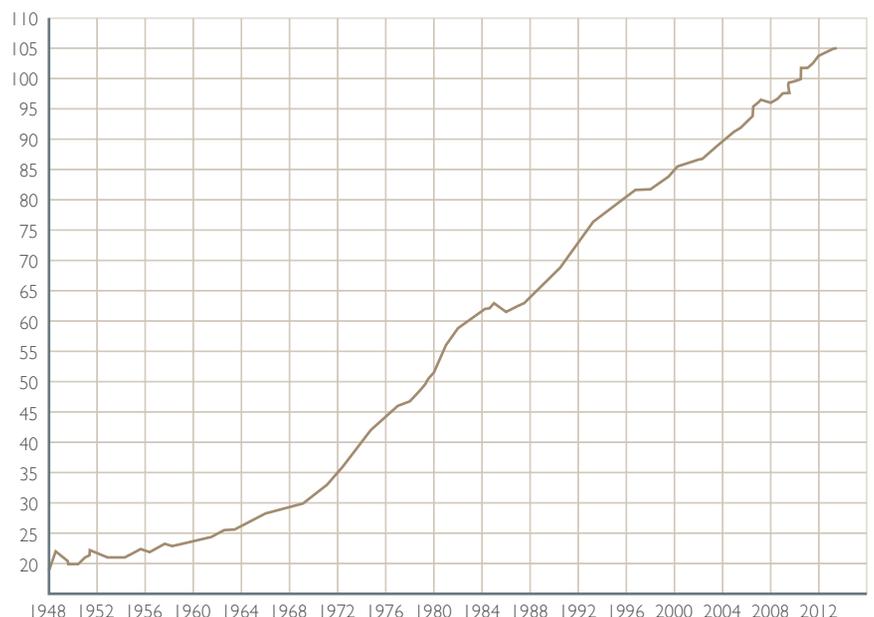
Dazu zählt die sorgfältige Auswahl des Standortes mit allen dazu erforderlichen Analysen, die Lage und die Qualität des Objektes nach neuesten Energievorschriften aber auch die professionelle Verwaltung der Immobilie mit vorteilhaft ausgestalteten Mietverträgen. Hier ist es wichtig, das richtige Objekt und vor allem den richtigen Initiator zu finden.

VERBRAUCHERPREISINDEX

Deutschland / kalender- und
saisonbereinigt / insgesamt
2010 = 100%

KURZgefasst

- hohe Sicherheit als Kapitalanlage
- rund die Hälfte des Geldvermögens in Immobilien
- profitable und wertstabile Anlage



KAPITALANLAGE

UMLAUFRENDITEN

Inland Inhaberschuld-
verschreibungen / mittlere
Restlaufzeit von über 9 bis
einschl. 10 Jahren / Monats-
werte



Quelle: Deutsche Bundesbank



Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Komplette Pflegeheime wurden in der Vergangenheit meist von Investoren wie Investmentfondgesellschaften, Banken sowie Versicherungen unter soliden langfristigen Renditegesichtspunkten erworben. Die Aufteilung der Objekte in Teileigentum analog zum Wohnungsmarkt hat das Angebot in eine neue Richtung gelenkt und ist damit auch für den Privatanleger äußerst lukrativ geworden.

Kunden erwerben hier ein Appartement mit grundbuchlicher Absicherung analog zum Immobilienkauf einer Eigentumswohnung. Der Betreiber des Pflegeheimes schließt einen langfristigen Mietvertrag mit dem Käufer ab, der gleichzeitig eine Inflationskompo-

nente enthält. So ist der Käufer gegen die Auswirkungen der Inflation geschützt. Langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von mindestens 20 Jahren mit Betreibern der Pflegeheime sichern hier Renditen von ca. 4,7 % auch bei noch nicht erfolgter Belegung des eigenen Appartements. Der Betreiber des Pflegeheims ist für die Instandhaltung im Gebäude verantwortlich sowie für die Abführung der so genannten Nebenkosten wie Strom, Gas, Wasser etc.. Mieterkontakt, Schönheitsreparaturen und die regelmäßige Erstellung von Nebenkostenabrechnungen entfallen hier für den Eigentümer. Ein großer Vorteil gegenüber der klassischen Vermietung einer Eigentumswohnung.

PFLEGEAPPARTEMENT ODER EIGENTUMSWOHNUNG beispielhafte Vergleichskriterien

Mieterwechsel

👍 Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Vermietung entfällt eine wiederkehrende Mietersuche.
👎 Eigentumswohnung	Es besteht die Gefahr wechselnder Mieter und damit verbundener Leerstand.

Instandhaltungskosten

👍 Pflegeappartement	Ein Großteil der Instandhaltungskosten kann auf den Mieter umgelegt werden.
👎 Eigentumswohnung	Im Wohnraummietvertrag können Instandhaltungspflichten nur eingeschränkt auf Mieter übertragen werden.

Mieteinnahmen

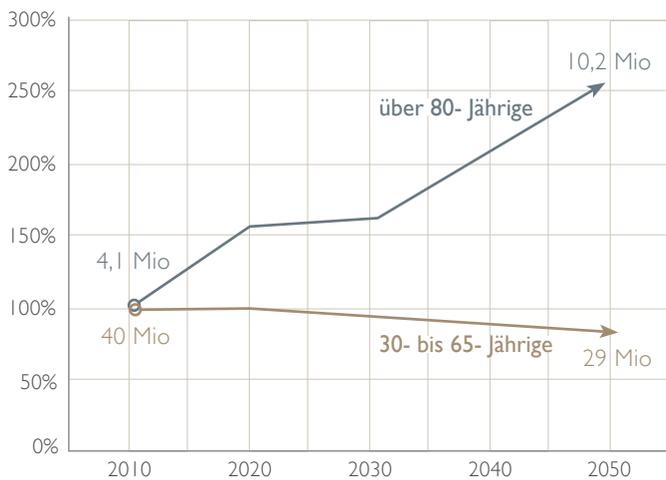
👍 Pflegeappartement	Aufgrund langfristiger Mieteinnahmen – Kalkulationssicherheit.
👎 Eigentumswohnung	Risiko schwankender Bonität privater Mieter, Mehrkosten bei Renovierung durch Mieterwechsel.

KURZgefasst

- lukrative und langfristige Rendite
- grundbuchamtliche Absicherung
- langfristiger Mietvertrag

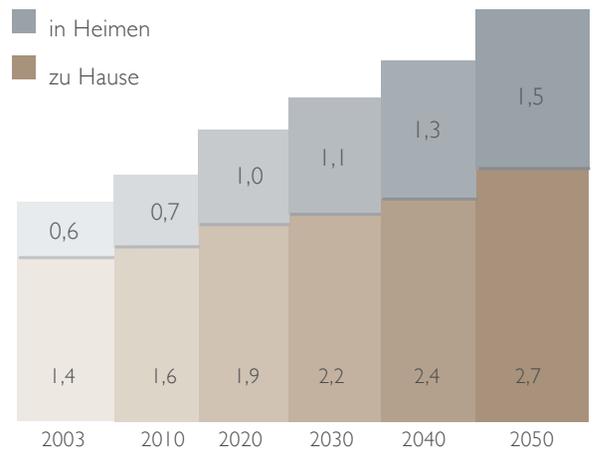
VORTEILE

ALTERUNG DER BEVÖLKERUNG



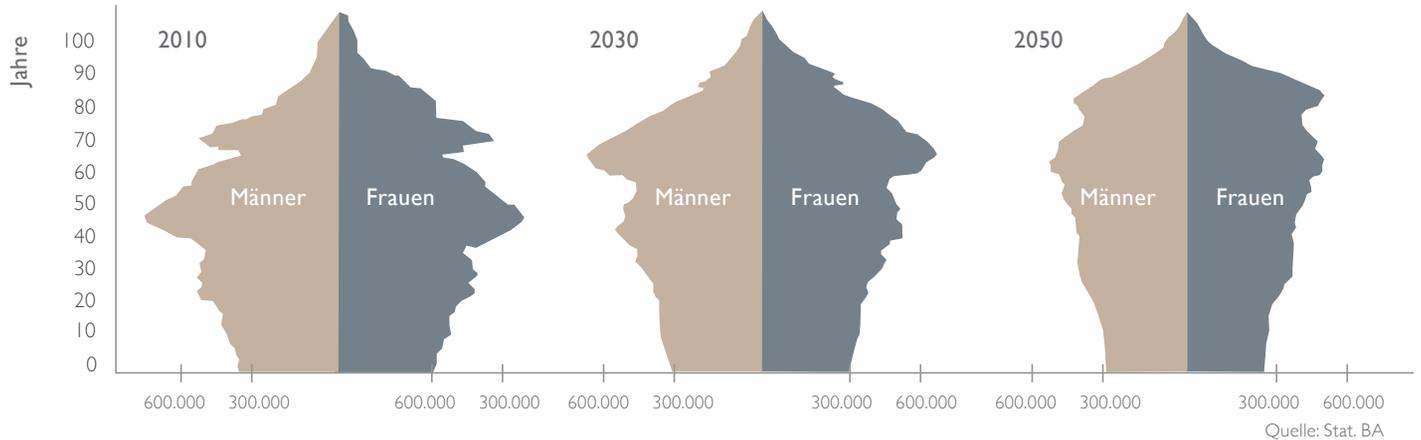
Quelle: Stat. BA

STEIGENDER PFLEGEBEDARF (betreute Personen in Mio.)

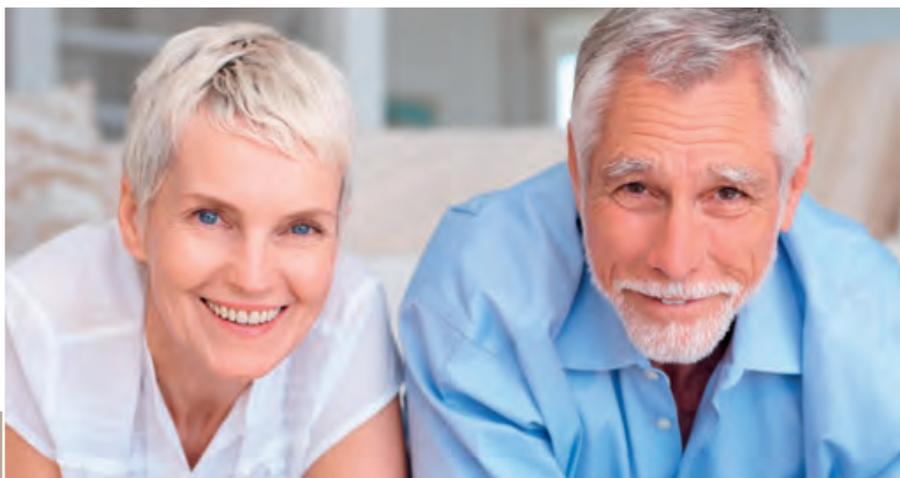


Quelle: Stat. BA

DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND



Quelle: Stat. BA



Kapitalanlage Pflegeimmobilien

INVESTIEREN SIE ZUKUNFTSORIENTIERT

- 👍 **Monatliche Mietzahlungen** durch einen Mietvertrag mit 20 Jahren Laufzeit und einer zweimaligen anschließenden mieterseitigen Verlängerungsoption von 5 Jahren! Die Miete fließt monatlich, unabhängig ob Ihr Pflegeappartement belegt ist oder nicht.¹
- 👍 **Verminderte Vermieterrisiken**, da der Betreiber die Kosten für Wartung und Instandhaltung übernimmt (mit Ausnahme der Kosten für Dach und Fach).¹
- 👍 **Gute Bauqualität** durch neueste Standards und Baubeschreibung.
- 👍 **Inflationsgeschützte Investition** durch indexierte Mietverträge. Mietsteigerungen erhöhen den Wert der Immobilie.¹
- 👍 **Steuerliche Vorteile** durch Abschreibung des Gebäudes und des Inventars.
- 👍 **Bevorzugtes Belegungsrecht** für Sie und Ihre Familie, das bedeutet Sicherheit im Bedarfsfall.
- 👍 **Renommiertes und erfahrener Betreiber**
- 👍 **Flexibilität im Verkauf:** Schenkung oder Beleihung Ihres Pflegeappartements durch Eintragung im Grundbuch.
- 👍 **Grundbuchliche Absicherung:** Sie haben alle Rechte an dieser Wohnung und können diese vererben, verschenken, beleihen oder verkaufen.
- 👍 **Kein Mieterkontakt:** Die Vermietung Ihres Appartements ist Betreibersache.
- 👍 **Konjunkturunabhängiger Wachstumsmarkt der Zukunft:** Schon heute kann vieler Orts der Bedarf an Pflegeplätzen nicht mehr gedeckt werden und es bestehen zum Teil lange Wartelisten.

¹ Zur Erläuterung siehe "Miet-/Pachtertrag" (Seite 32).

² Zur Erläuterung siehe "Die Instandhaltung/Instandsetzung" (Seite 33).



ANLAGEOBJEKT

Entstehung einer Pflegeimmobilie

ZEITLICHER ABLAUF

4. FERTIGSTELLUNG & NUTZUNG

- » Übergabe an den Betreiber/Mieter

3. BAUPHASE & REALISATION

- » Überwachung und Kontrolle der Bauentwicklung und des Baufortschrittes
- » Umsetzung der Betreiberanforderungen und sonstigen baulichen Vorgaben

2. PLANUNG & KONZEPTION

- » Bauliche und architektonische Planung in Abstimmung mit den Wünschen des Betreibers/Mieters
- » Klärung von baulichen Gegebenheiten und rechtlichen Rahmenbedingungen

1. BEDARFSERMITTLUNG > BETREIBERGEWINNUNG > GRUNDSTÜCKSAUSWAHL

- » Nachweis der Realisierbarkeit durch die Erstellung einer Markt & Bedarfsanalyse (Ermittlung von Altersstruktur, Einzugsgebiet, Infrastruktur, Lage- und Standortqualität, Wettbewerbssituation etc.)
- » Auswahl eines geeigneten Betreibers/Mieters
- » Sicherung eines geeigneten Grundstücks



Seniorenpflegeheim Nidda

Auf ca. 3.482 Quadratmeter entsteht das moderne Seniorenpflegeheim Nidda in der gleichnamigen Stadt im Wetteraukreis. Die historische rund 18.000 Einwohner große Kleinstadt liegt direkt an der Nahtstelle zwischen Vogelsberg und Wetterau, am Beginn des Mittellaufes des Flüsschens Nidda.

Auf 3 Etagen des Neubaus entstehen 90 barrierefreie Pflegeapartements mit jeweils eigenem Duschbad. Zur Einrichtung gehören auch eine eigene Cafeteria, ein Friseur sowie verschiedene Therapie- und Wohnräume. Die großzügige, über 1.000 qm umfassende Dachterrasse und die idyllische Gartenanlage laden die Bewohner des Hauses und ihre Angehörigen zum Austauschen und Verweilen ein.

Nidda zeigt sich als moderne Kleinstadt mit Handel und Gewerbe. Das rege Vereinsleben sowie kulturelle Veranstaltungen sorgen für Vielfalt und Abwechslung in der hessischen Kleinstadt. Der tägliche Bedarf lässt sich dank der zentralen Lage in unmittelbarer Innenstadtnähe und den damit verbundenen Einkaufsmöglichkeiten decken. Arztpraxen, Kindergärten und Schulen runden das Angebot Niddas ab.

Mehrere Bushaltestellen sowie ein 10 Gehminuten entfernter Bahnhof bilden eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof verbindet die Strecken Gelnhausen-Gießen und Friedberg-Nidda. In Friedberg steht ein direkte Anschlussverbindung nach Frankfurt zur Verfügung. So erreicht man von Nidda den Frankfurter Hauptbahnhof in einer Stunde. Ebenfalls sind die Anschlussstellen der Autobahnen A45 und A5 in etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.



Illustration / Abbildung ähnlich

NIDDA



KURZgefasst

- 90 barrierefreie Pflegeappartements
- zentrale Lage in der oberhessischen Kleinstadt Nidda
- nahegelegene Innenstadt mit guter Infrastruktur

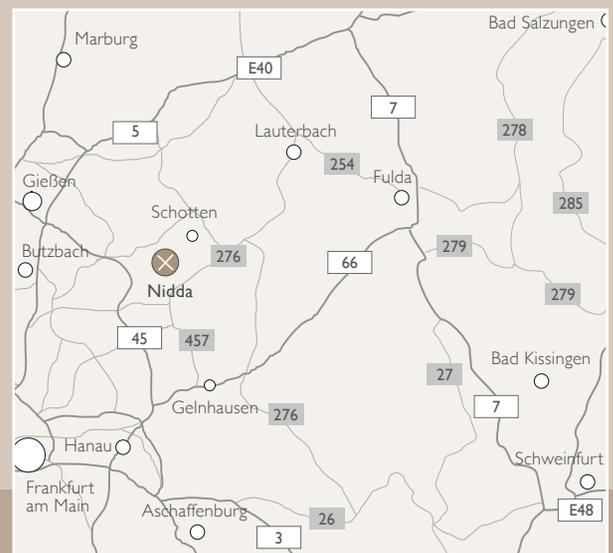
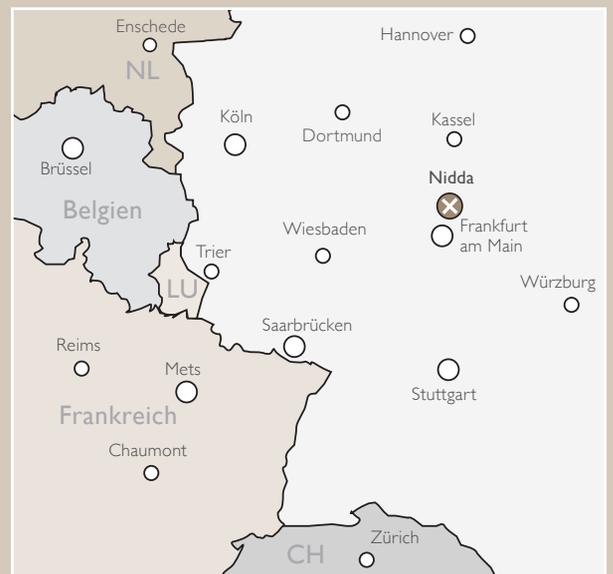


Die Lage der Immobilie

Die lebendige Kleinstadt Nidda liegt in Mittelhessen, zwischen Vogelsberg und Wetterau am gleichnamigen Fluss. Die knapp 18.000 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 18 Stadtteile.

Nidda ist ein modernes Mittelzentrum mit Handel und Gewerbe und bietet umfangreiche Versorgungsmöglichkeiten. Ärzte, alle Schulformen und mehrere Kindergärten, ein Hallenbad, ein Freibad, diverse Sportanlagen sowie die zahlreichen Vereine tragen zur Attraktivität der Stadt bei.

Rund um den Marktplatz mit seinem historischen Brunnen, erstrecken sich idyllische Gässchen mit renovierten Fachwerkbauten. Ruhe und Entspannung findet man im nahegelegenen Thermalbad sowie dem gepflegten Kurpark. Dieser ist nicht durch Straßen begrenzt, sondern geht fließend in eine herrliche Naturlandschaft über. Im Nordosten, nahe des Luftkurorts Schotten, liegt das Naherholungsgebiet rund um den Nidda-Stausee, einer der größten Stauseen Hessens.

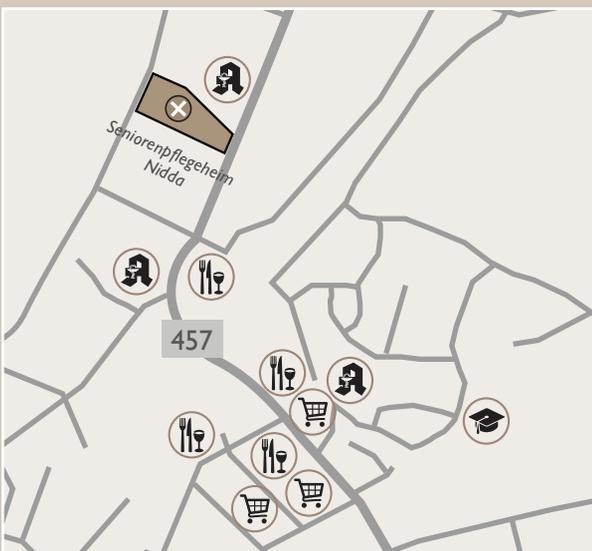


STANDORT



Ein Abschnitt des römischen Limes offenbart ein kleines Stück Geschichte, welches man im Stadtteil Unter-Widdersheim besichtigen kann. Mit diesem historischen Grenzwall beherbergt Nidda einen Anteil des Weltkulturerbes der UNESCO.

Die Kleinstadt Nidda verfügt über ein gut ausgebautes Netz aus Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Die Bundesstraßen B 455 von Friedberg nach Schotten und B 457 von Gießen nach Büdingen führen durch die Stadt. Der Bahnhof bietet Anschluss nach Friedberg, Frankfurt, Gießen und Gelnhausen. In wenigen Autominuten erreicht man über die A45 einen guten Anschluss an das Autobahnnetz.



KURZgefasst

- Mittelzentrum mit Handel und Gewerbe
- Historischer Stadtkern und Anteil am UNESCO Weltkulturerbe
- Ruhe und Erholung in der unverfälschten Natur Hessens im Wetteraukreis



Seniorenpflegeheim Nidda

Objektangaben	Seniorenpflegeheim Nidda, Schillerstraße 24 / Beundestraße 35, 63667 Nidda
Lage	Zentrale innerstädtische Lage, gute Infrastruktur sowie Verkehrsanbindungen
Vertriebskoordinator	Die Vertriebskoordination übernimmt die WI-IMMOService GmbH mit Sitz in Hildesheim (Niedersachsen).
Übergabe an den Betreiber	voraussichtlich 01. April 2018
Erste Mietzahlung	ab dem 7. Monat nach Übergabe
Kaufpreise & Zahlungsweise	Festkaufpreis fällig in Raten nach Baufortschritt nach den Vorgaben der MaBV
Erwerbsnebenkosten	Grunderwerbsteuer: 6,0 % / ca. 2,0% Notar- und Grundbuchkosten
Verwaltung	pro Pflegeappartement 20,00€ monatlich zzgl. MwSt.
Instandhaltungsrücklage	0,25 € pro qm mietrelevanter Gesamtfläche pro Monat (voraussichtlich)
Abschreibung	2 % auf Wert Gebäude (d. h. ohne Grundstückswert) sowie einer gesonderten Abschreibung auf Inventar von 6.500,00 € pro Pflegeplatz
Instandhaltung / Instandsetzung	Die Betreiberin hat nach mangelfreier Herstellung des Objekts die Instandhaltung, Instandsetzung, Wartung und Schönheitsreparaturen des Pachtgegenstandes nebst Inventar auf eigene Kosten vorzunehmen. Der Verpächterin dagegen obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach (näheres hierzu, Seite 27 und 28).
Hausverwaltung	WI-Hausverwaltung GmbH / Spezialisierter Verwalter für Seniorenimmobilien
Belegungsrecht	Sie erhalten für sich und Ihre Angehörigen ein bevorzugtes Belegungsrecht durch den Betreiber.
Mietvertrag	Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 20 Jahre mit zweimaliger mieterseitiger Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre.
EnEV	Bedarfsausweis Endenergiebedarf 82 kWh/(m²a), Fertigstellung 2017, Energieträger Holzpellets, Energieeffizienzklasse C

OBJEKT



BETREIBER

CURATA
Pflegeeinrichtungen

- » Pachtdauer 20 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre
- » Pauschale Mietzahlung auch bei Leerstand einzelner Apartments
- » Langjährige Erfahrung im Markt der stationären Pflege, dies sichert Ihre dauerhaften und regelmäßigen Einnahmen
- » Etabliertes und zukunftsorientiertes Pflegekonzept

zahlt pauschal Miete für

- » Wohnfläche / Apartment
- » Anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche
- » = mietrelevante Gesamtfläche

VERWALTUNG

WI-HAUSVERWALTUNG

- » Auf das Konto der Eigentümergemeinschaft
- » Mietverwaltung / Verteilung an die Eigentümer
- » Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft
- » Koordination / Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen
- » Objektüberwachung hinsichtlich Gewährleistung
- » Vertretung der Eigentümerinteressen gegenüber dem Generalmieter sowie Dritten

monatliche Zahlung der Miete



Erdgeschoss

-  Einzelappartements
-  Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen

GRUNDRISSSE

I. Obergeschoss

- Einzelappartements
- Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen



2. Obergeschoss

-  Einzelappartements
-  Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen

GRUNDRISSSE

3. Obergeschoss

- Einzelappartements
- Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen



4. Obergeschoss

- Einzelappartements
- Pflegefunktions- und Gemeinschaftsflächen



Bilder von Referenzeinrichtungen

Einzelappartement - Beispiel



Einrichtungsbeispiel: Einzelappartement

90 EINZELAPPARTEMENTS Kaufpreis: 138.700,00 €

BEISPIELRECHNUNG

	EUR
KAUFPREIS	138.700,00
ANTEIL GEBÄUDE	127.175,52
INVENTAR	6.500,00
GRUNDSTÜCK	5.024,48
MIETE	6.518,90 p.a. 543,24 pro Monat
MIETRENDITE	4,70%

ca. 20,08 Quadratmeter Wohnfläche zzgl.

ca. 40,23 Quadratmeter anteilige Pflegefunktions- und Gemeinschaftsfläche

ca. 60,31 Quadratmeter mietrelevante Gesamtfläche

Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der vollständigen Mieteinnahmen, d.h. ab Erhalt der Gesamtmiete, siehe Seite 14 "Erste Mietzahlung". Bei der Berechnung der ausgewiesenen Mietrendite („Nominalverzinsung“) wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, der WEG-Verwaltung sowie die Instandhaltungsrücklage nicht in die Berechnung mit eingeflossen.



Der Betreiber – CURATA Care Holding

Vorwort

Wir werden immer älter, die durchschnittliche Lebenserwartung hat sich in den letzten 100 Jahren fast verdoppelt. Gründe dafür sind nicht allein die enormen Möglichkeiten der modernen Medizin, sondern auch die insgesamt besseren Lebensverhältnisse.

Mit zunehmendem Alter sind jedoch zahlreiche ältere Menschen nicht mehr in der Lage, ihr Leben allein zu meistern. Sie brauchen Anregungen, Rat, Unterstützung und Hilfe.

Vor allem wollen Menschen im Alter nicht auf Lebensqualität verzichten, sie wünschen sich altersgerechte Lebensbedingungen, Selbstbestimmung und Komfort.

Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, diesem Anspruch gerecht zu werden. Mit der CURATA Gruppe, die ihren Sitz in Düsseldorf hat, leiten wir in Deutschland derzeit 16 Pflegeeinrichtungen, die jeweils in privater Trägerschaft geführt werden. Damit versorgen wir insgesamt 1.404 Senioren (1.364 Bewohner im Bereich vollstationäre Pflege sowie 40 im Bereich Betreutes Wohnen) und beschäftigen mehr als 1.140 engagierte Mitarbeiter, die eine optimale Versorgung unserer Senioren gewährleisten.

Durch die hohe Akzeptanz und die überaus positive Resonanz sehen wir uns in unserem Unternehmensziel bestätigt, weiterhin zu expandieren.

Vorstellung der CURATA Care Holding GmbH

Die CURATA Gruppe wurde 2003 gegründet und ist spezialisiert auf die Übernahme und Sanierung bestehender Pflegeeinrichtungen sowie die Entwicklung und Inbetriebnahme von neuen Pflegeeinrichtungen.

Die Pflege der CURATA Pflegeeinrichtungen orientiert sich an den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Sie achtet die Würde und Individualität des Menschen und betrachtet ihn im Sinne der Ganzheitlichkeit als eine Einheit von Körper, Geist und Seele. Ziel der CURATA ist es, älteren pflegebedürftigen Menschen bei der Bewältigung ihrer aktuellen Lebenssituation Hilfe zu geben, damit sie auch weiterhin ein selbst bestimmtes, weitgehend selbstständiges und bedürfnisorientiertes Leben führen können. In ihren Pflegeeinrichtungen schafft sie individuelle und altersgerechte Wohnformen für Menschen mit unterschiedlichem, individuellen Pflege und Betreuungsbedarf.

Die Mitarbeiter identifizieren sich mit diesen Zielen und setzen sie mit fachlicher Kompetenz und sozialem Engagement um. Jeder einzelne Mitarbeiter trägt durch seine persönliche Leistung und sein Engagement zur Qualität der Gesamtleistung und zum Erreichen der Unternehmensziele bei.

Die Pflege orientiert sich an den neuesten pflegewissenschaftlichen Erkenntnissen. Die CURATA stellt einen hohen Anspruch an die Qualität ihrer Arbeit und versucht, diesem Anspruch täglich erneut gerecht zu werden. Das Erreichte wird kontinuierlich weiterentwickelt und verbessert. Dies wird insbesondere mit einrichtungsübergreifenden Qualitätszirkeln und unseren regelmäßig stattfindenden Tagungen aller Einrichtungs- und Pflegedienstleitungen gefördert.

KURZgefasst

- 16 Pflegeeinrichtungen in Deutschland
- 1.404 Pflege und Wohnplätze
- 1.140 Mitarbeiter

Pflegekonzept

Die Intensität der Pflegebeziehung bestimmen alle am Pflegeprozess Beteiligten im Rahmen der persönlichen, institutionellen sowie gesetzlichen Bedingungen. Wir fühlen uns mitverantwortlich, eine Atmosphäre zu schaffen, die eine aktive Auseinandersetzung des Bewohners und deren Angehörige mit seiner Situation ermöglicht. Wir gewähren aufgrund unserer Professionalität in allen Bereichen pflegerische, praktische, soziale und gesundheitsfördernde Kompetenzen.

Wir sehen uns als Partner im multidisziplinären Team mit unseren Kooperationspartnern und sichern die Bereitschaft zur Zusammenarbeit zu.

Leitziele

1. Der Bewohner erlangt durch individuelle Pflege und soziale Betreuung die Befriedigung seiner physischen, emotionalen, geistigen, psychosozialen und rehabilitativen Bedürfnisse.
2. Der Bewohner erfährt eine optimale Unterstützung durch effektive Kommunikation, Kooperation und Koordination aller Berufsgruppen.
3. Der Bewohner profitiert von der regelmäßigen Bewertung der geplanten und erbrachten Pflege unter Einhaltung bestehender, anerkannter pflegewissenschaftlicher Erkenntnisse.
4. Der Bewohner erhält professionelle Pflege und Betreuung. Diese wird durch aktuelle Aus-, Fort- und Weiterbildung aller Mitarbeiter sichergestellt.
5. Der Bewohner zieht Nutzen aus einem Arbeitsklima, das die berufliche Motivation der Mitarbeiter fördert: Der Handlungs- und Entscheidungsspielraum ist so gestaltet, dass Mitarbeiter in der Lage sind, ihr Verantwortungsbewusstsein, ihre persönlichen, fachlichen und kreativen Fähigkeiten sowie ihr Führungspotential einzubringen und zu erhöhen.
6. Der Bewohner profitiert von einer bedarfsgerechten, zeitgemäßen und funktionstüchtigen Ausstattung des Sachbedarfs und Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeit und Effektivität.
7. Der Bewohner erlebt, dass zwischen seinen Angehörigen und der Einrichtung eine Kommunikation gepflegt wird, die Vertrauen schafft.



Die Verwaltung – WI-HAUSVERWALTUNG

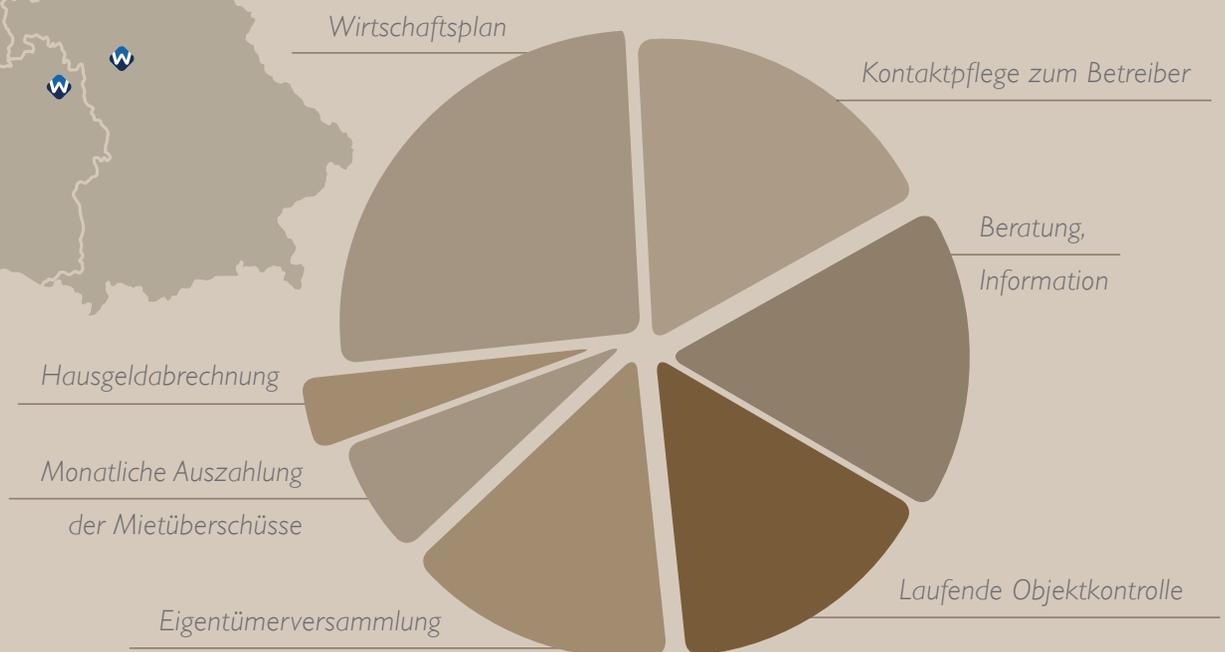
Wir verwalten ausschließlich Pflegeimmobilien.

Dieser Umstand gewährt Ihnen als Investor eine exklusive Betreuung. Die Verwaltung bezieht sich speziell auf Pflegeheime und gemischte Objekte (Pflege und betreutes Wohnen). Die Verwaltung unserer Objekte erfolgt deutschlandweit. Die Verwaltung konzentriert sich auf Teileigentum reiner Pflegeheime und auf die Verwaltung gemischter

Objekte (Pflege und Betreutes Wohnen). Einheiten entnehmen Sie bitte der Karte.

Durch die Verwaltung werden sämtliche Dienstleistungen erbracht, die Sie für den wirtschaftlich effizienten Betrieb Ihrer erworbenen Immobilie benötigen. Die WI-HAUSVERWALTUNG verfügt über ein komplettes kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Management. Ein enger Kontakt zu den Betreibern ist für unsere Arbeit und Ihren Erfolg unerlässlich.

Die Anforderungen steigen ständig – neue Gesetze, aktuelle Rechtsprechungen im WEG- und Mietrecht und neue technische Verordnungen müssen beachtet werden. Die Mitarbeiter der WI-HAUSVERWALTUNG verfügen über eine fachspezifische



VERWALTUNG

Ausbildung und werden ständig weitergebildet. Insbesondere die Verwaltung dieser Spezialimmobilien erfordern ein großes Know-How.

Objektbetreuung

Wir bieten Ihnen das Sorglospaket rund um Ihre Immobilie. Kurzfristig sparen Sie mit unserer Kompetenz Zeit und Geld. Lehnen Sie sich zurück. Wir kümmern uns.

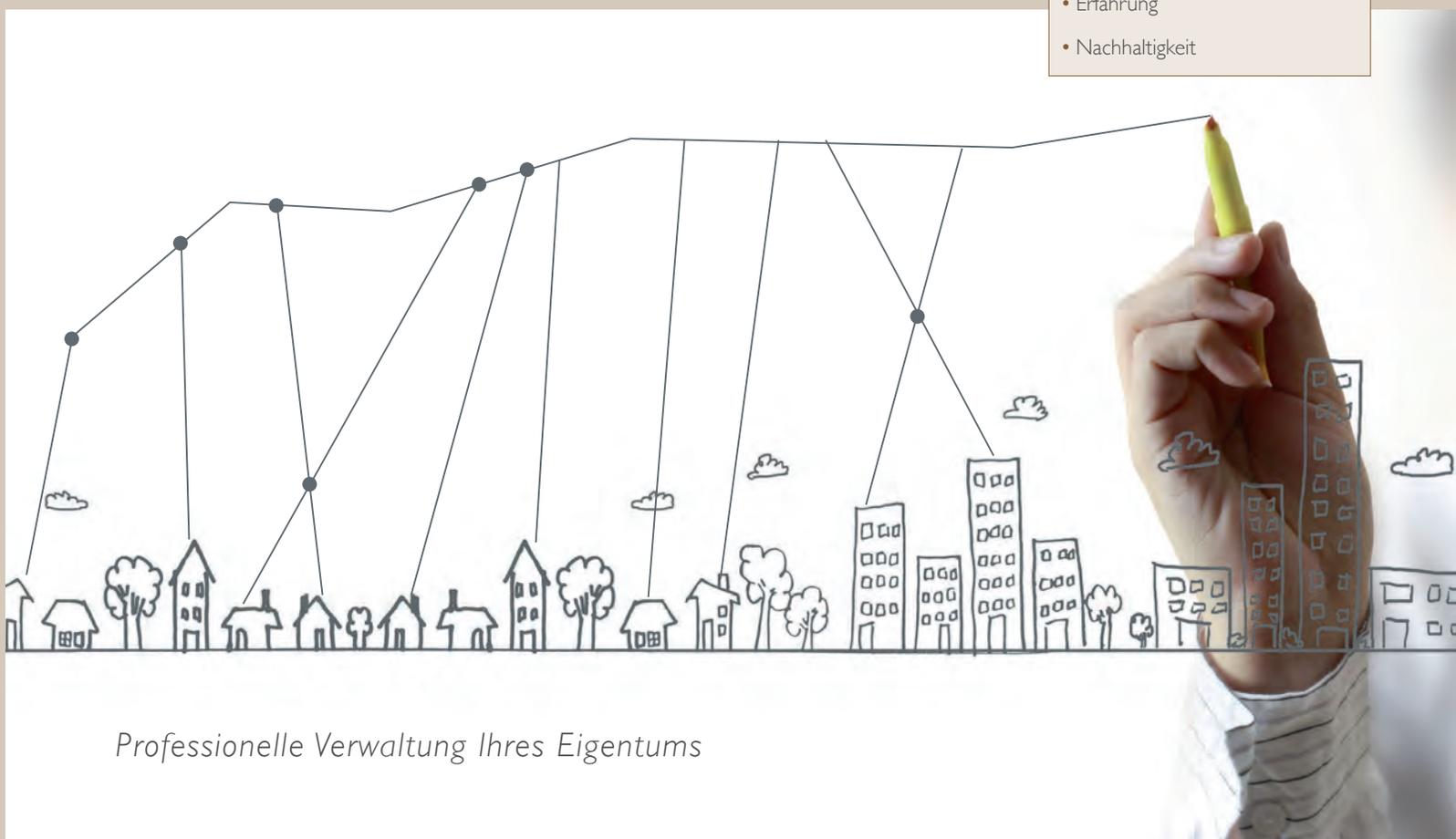
Unser Service-Portal für Sie

Für jedes unserer Objekte haben wir ein persönliches Online-Portal eingerichtet. Hier können Sie sich einloggen und alle Informationen rund um Ihre Immobilie erhalten. So sind Sie permanent bestens informiert.

Besuchen Sie uns www.wi-hausverwaltung.de

KURZgefasst

- fachlich spezialisiert
- Kompetenz
- Erfahrung
- Nachhaltigkeit



Professionelle Verwaltung Ihres Eigentums



Rechtliche Grundlagen

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Grundlagen

Die Realisierung des Seniorenpflegeheims Nidda folgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Erkenntnissen für den Bau von Pflegeheimen, insbesondere unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der einschlägigen Heimgesetze und -verordnungen, der Baugenehmigung und sämtlicher gesetzlicher Bestimmungen, die zum Zeitpunkt der Planung Gültigkeit haben.

Das Seniorenpflegeheim wird über mehrere Geschoße verfügen. Die im Pachtvertrag und damit in der Teilungserklärung enthaltene Baubeschreibung inklusive der Raumbücher umfassen zusammen 46 Seiten und können daher – wie vorstehend – nur angerissen werden. Die Einsicht in die vollumfängliche Baubeschreibung sowie der Raumbücher ist jederzeit möglich.

Rechtliche Grundlagen

Nachfolgend lesen Sie zusammengefasst alles Wissenswerte rund um das Projekt, über die Rechte und Pflichten der Käufer, die Vertragsgrundlagen, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie über den Kaufvertrag selbst. Die Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Verhandlungsstand. Änderungen sind zwar nicht geplant aber denkbar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Kurzüberblick

Die SachwertPflege GmbH wird in Nidda/Hessen ein Pflegeheim, das Seniorenpflegeheim Nidda, mit insgesamt 90 Pflegeappartements errichten und dieses in Wohnungseigentum aufteilen. Die SachwertPflege GmbH bietet das Sondereigentum an einem oder mehreren Pflegeappartements zum Kauf an.

Das Pflegeheim ist langfristig (20 Jahre plus 2 x 5 Jahre Option) an die Curata Care Holding GmbH mit Sitz in 40221 Düsseldorf, Zollhof 30, als Betreiberin verpachtet. Mit Beurkundung der Teilungserklärung wird ein WEG-Verwalter bestellt, der sich u.a. um Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie kümmert, soweit diese dem Verpächter obliegt. Mit diesem Verwalter wurde auch bereits ein Vertrag über die Miet-/Pachtverwaltung des Sondereigentums im Namen der zukünftigen Eigentümer geschlossen.

Im Rahmen der pachtvertraglichen Regelungen über die Übernahme von Pre-opening-Kosten erhält die Betreiberin eine Unterstützung für die Beschaffung des Inventars. Zusätzlich sind die ersten sechs Monate ab Übergabe an die Betreiberin pachtfrei gestellt.

Der Käufer erwirbt das Sondereigentum an einem Pflegeappartement verbunden mit einem Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Der Käufer übernimmt anteilig die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit der Betreiberin sowie dem Vertrag über die WEG-Verwaltung und über die Miet-/Pachtverwaltung.

Der Käufer erhält den auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Pachtzins abzüglich der anteiligen Kosten.

Die SachwertPflege GmbH

Die SachwertPflege GmbH hat ihren Sitz in Voerde mit der Geschäftsanschrift Weseler Straße 102, 46562 Voerde und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Duisburg unter HRB 27095 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführer Herrn Norbert Dreyer und Herrn Boris Striebing vertreten. Die Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00.

Das Seniorenpflegeheim Nidda

In Abstimmung mit dem Kreisausschuss der Stadt Büdingen wurde das Projekt des Seniorenpflegeheims Nidda mit Baugenehmigung der Stadt Büdingen vom 17.11.2016 (AZ.: 50706-15-B-0016NV) positiv verbeschieden. Es soll eine auf alle Pflegestufen eingestellte Pflegeeinrichtung errichtet werden. Es werden 90 Pflegeplätze in einzelnen Pflegeappartements entstehen.

Die Pflegeappartements werden als Sondereigentumseinheiten mit unterschiedlichen Grundflächen von 20,23 m² bis 24,36 m² angeboten. Es besteht insoweit ein Widerspruch zu den pachtvertraglichen Regelungen, wonach eine Größe von 47,88 m² je Einzelbettzimmer zugesichert wird. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Zusicherung um einen redaktionellen Fehler handelt, da der Pachtvertrag gleichzeitig auf die Baupläne verweist, in welchen die Größe der Einzelbettzimmer nicht abweichend dargestellt und die zugesicherte Größe rechnerisch widersprüchlich ist sind.

Jedes der angebotenen Pflegeappartements besteht aus einem

INFORMATIONEN

Wohn-/Schlafraum sowie einem Bad mit WC. Hinsichtlich der Ausstattung der Pflegeappartements wird auf die Baubeschreibung verwiesen.

Das Grundstück

Der mit der Pflegeeinrichtung beplante Grundbesitz befindet sich in 63667 Nidda, Schillerstraße 24 / Beundestraße 35, Flur 1, Flurstück 762/7 und ist vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Büdingen von Nidda in Blatt 4068 unter der lfd. Nummer 8. Es hat eine Gesamtfläche von 3.356 m².

In Abt. II des Grundbuches sind derzeit unter der lfd. Nummer 3 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der SachwertPflege GmbH eingetragen sowie unter der lfd. Nummer 4 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und fahrtenrecht) für die jeweiligen Wohnungseigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 762/8, Grundbuch des Amtsgerichts Büdingen, Blatt 4514 und 4515.

Die unter der lfd. Nummer 3 eingetragene Auflassungsvormerkung wird mit Vollzug des Ankaufvertrages durch die zukünftige Eigentümerin, die SachwertPflege GmbH, gelöscht. Das unter lfd. Nummer 4 eingetragene Geh- und Fahrtenrecht wird vom Erwerber übernommen.

Der Grundbesitz ist in Abteilung III lastenfrei. Gegebenenfalls werden noch Grundpfandrechte eingetragen, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen. So soll nach den Vorgaben des Bauträgerkaufvertrages eine Finanzierungsgrundschuld eingetragen werden, welche vom Erwerber nicht übernommen wird. Es sollen die dem Grundpfandrecht zugrunde liegenden Verbindlichkeiten aus dem Kaufpreis Zug um Zug gegen Löschung des Grundpfandrechts im Grundbuch abgelöst werden. Bei etwaigen weiteren Finanzierungsgrundpfandrechten verpflichtet sich der Erwerber mit Abschluss des Bauträgerkaufvertrages, den Vorrang vor seiner nachbewilligten Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzuräumen, wenn bei der Vorrangseinräumung die spätere Lastenfreistellung im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV sichergestellt ist. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV ist die Freistellung dann gesichert, wenn gewährleistet wird, dass nicht übernommene Grundpfandrechte im Grundbuch gelöscht werden. Dies geschieht regelmäßig durch ein Freigabeversprechen des jeweiligen Kreditinstituts.

Denkbar ist, dass es für die Erschließung des Grundstücks sowie für

eine Sicherung von Ver- und Entsorgungsanlagen und technischen Anlagen zur Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Ver- und Versorgungsunternehmens oder sonstiger Dritter kommen kann. Gleichermaßen ist es möglich, dass die Eintragung etwaiger Geh- und Fahrtenrechte sowie Reallasten und/oder Baulasten notwendig wird. Diese Eintragungen werden dann vom Erwerber zu übernehmen sein. Der Erwerber verpflichtet sich bereits mit Abschluss des Bauträgerkaufvertrages, etwaige Dienstbarkeiten, Reallasten und/oder Baulasten zu bewilligen und bevollmächtigt den Verkäufer bis zu einem Jahr nach Eigentumsumschreibung auf dessen Kosten etwaige Dienstbarkeiten, Reallasten und/oder Baulasten zu bestellen.

Das Baurecht

Eine förmliche Baugenehmigung für das Seniorenpflegeheim Nidda wurde mit Bescheid vom 17.11.2016 durch die Stadt Büdingen unter Bedingungen und Nebenbestimmungen (AZ.: 50706-15-B-0016NV) erteilt. Die in der Baugenehmigung enthaltenen Bedingungen und Nebenbestimmungen schränken den geplanten Betrieb des Pflegeheims nicht ein.

Curata Care Holding GmbH als Betreiber

Den Betrieb des Seniorenpflegeheim Nidda übernimmt die Curata Care Holding GmbH, welche das Objekt gesamtfähig mit einem am 12.11.2015 abgeschlossenen Vertrag gepachtet hat.

Die Curata Care Holding GmbH hat ihren Sitz unter der Geschäftsanschrift Zollhof 30 in 40221 Düsseldorf und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter der HRB 48839 eingetragen. Die Gesellschaft wird durch die Geschäftsführer Herrn Michael Gordon und Herrn Matthias Gülich vertreten.

Der Pachtvertrag

Mit der zukünftigen Betreiberin des Seniorenpflegeheims Nidda wurde am 12.11.2015 ein Pachtvertrag sowie am 02.11.2016 ein „I. Nachtrag zum Pachtvertrag“ mit einer festen Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. In diesem Vertrag wurden auch zwei zusätzliche Verlängerungsoptionen für die Pächterin von jeweils fünf Jahren vereinbart.

Der Käufer übernimmt mit Abschluss des Kaufvertrages alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag und seinen Anlagen in Bezug auf den von ihm jeweils erworbenen Kaufgegenstand (Teileigentum und



Anteil Gemeinschaftseigentum). Der Pachtvertrag geht damit vollwirksam auf die Gemeinschaft bzw. die einzelnen Käufer für deren Anteil am Gesamtobjekt über, um eine einheitliche Nutzung während der gesamten Dauer des Pachtvertrages zu sichern.

Die Betreiberin trägt während der Pachtzeit sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 der BetrKV. Darunter fallen u. a. Kosten für die Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Kaltwasserversorgung, Gartenpflege, Kaminkehrer, Antennenanlage und die Grundsteuer. Daneben trägt die Betreiberin sämtliche Nebenkosten. Unter Nebenkosten fallen u. a. die Kosten der Bedienung, der technischen Überwachung sowie der Unterhaltung, Wartung einschließlich TÜV-Prüfungen der technischen Anlagen, die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung sowie Pflege und Reinigung sämtlicher Außenanlagen, die Kosten des Ersetzens oder Ergänzens der Bepflanzung mit Ausnahme der Bäume, die Kosten der Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Glas- und Wasserschäden, die Kosten der Gebäudehaftpflichtversicherung und damit verbundene oder ergänzende Haftpflichtversicherungen, soweit diese von der Verpächterin abgeschlossen wurden, die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennen- und Musikübertragungsanlagen inklusive der Kosten für Energie, ihrer Lieferung und Lagerung, Betriebsstrom, Bedienung, Wartung und Pflege usw. Die Betreiberin hat zudem alle wiederkehrenden öffentlichen Lasten für den Pachtgegenstand und seinen Betrieb zu tragen. Die Betreiberin hat alle mit dem Gewerbebetrieb verbundene Steuern und Abgaben zu tragen. Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Kosten, die mit der Bewirtschaftung des Pachtobjekts unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, neu, oder erhöhen sich diese, können diese Kosten ebenfalls von der Verpächterin bzw. den Eigentümern vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an in Rechnung gestellt werden. Die Betreiberin hat im Übrigen sämtliche Versorgungsverträge wie z.B. über Strom, Wasser, Gas und sonstige Verträge direkt mit den jeweiligen Unternehmern abzuschließen und abzurechnen. Soweit dies nicht möglich ist, darf der Verpächter Vorauszahlungen und etwaige Umlageschlüssel nach billigem Ermessen festsetzen.

Der mit der Betreiberin auf 20 Jahre fest abgeschlossene Pachtvertrag kann durch die Eigentümer vorzeitig aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Ein solches außerordentliches Kündigungsrecht steht den Eigentümern insbesondere dann zu, wenn ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Betreiberin eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wurde, wenn die Zwangsvollstreckung über das Vermögen der Betreiberin erfolgt und soweit die Vollstreckungsmaß-

nahme nicht binnen zwei Monaten spätestens bis zur Verwertung des gepfändeten Vermögensgegenstandes wieder aufgehoben wird, wenn die Betreiberin mit der Entrichtung des Pachtzinses an zwei aufeinanderfolgenden Terminen oder mit mehr als zwei Terminen in Verzug ist und der fällige Betrag die Höhe von zwei monatlichen Pachtzinsen erreicht. Darüber hinaus können die Eigentümer aus wichtigem Grund kündigen, wenn der Betreiberin die erforderliche Erlaubnis zum Betrieb des Pflegeheims von der Heimbehörde nicht erteilt wurde oder widerrufen worden ist sowie, wenn Verstöße der Betreiberin gegen gesetzlichen Vorschriften vorliegen und dadurch die Fortführung des Pachtobjekts gefährdet wird und wenn die Betreiberin ungeachtet schriftlicher Abmahnungen einen vertragswidrigen Gebrauch des Pachtobjekts forsetzt, der die Rechte und Interessen des Verpächters bzw. der Eigentümer in nicht unerheblichem Umfang verletzt oder die ihr obliegende Sorgfalts-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten vernachlässigt. Im Übrigen kann sich der Verpächter hinsichtlich des Vorliegens eines außerordentlichen Kündigungsgrundes auf die gesetzlichen Vorgaben berufen.

Eine Kündigung des Verpächters (Eigentümer) kann nur durch eine einheitliche Entscheidung aller Eigentümer nach einem mehrheitlich gefassten Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfolgen. Der Mietvertrag kann nur als Ganzes gekündigt werden.

Die Betreiberin tritt dem Verpächter bzw. den Eigentümern die monatliche Forderung aus dem Heimentgeltbestandteil Investitionskostensatz bis zur Höhe von 100% des monatlichen Pachtzinses im Rahmen einer stillen Zession ab. Darüber hinaus tritt die Betreiberin zur Sicherheit für sämtliche Ansprüche und Forderungen des Verpächters aus dem Pachtvertrag die aus dem Betrieb des Pachtobjekts erwachsenden Forderungen gegen Dritte an den Verpächter ab. Dies gilt jedoch nur, soweit die Abtretung gesetzlich zulässig ist und gleichfalls nur bis zur Höhe der Pachtzahlungsverpflichtung.

Die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung

Das Seniorenpflegeheim Nidda soll mit Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung des Notars Dietrich Hülsemann mit Amtssitz in 46539 Dinslaken entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Weise aufgeteilt und vollzogen, dass jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Pflegeappartements) verbunden ist (Teileigentum). Insgesamt werden bei dem Objekt 90 Teil- bzw. Sondereigentumsseinheiten geschaffen. Die für den Vollzug

INFORMATIONEN

der noch vorzunehmenden Teilung u.a. erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde seitens des Kreisausschusses Büdingen mit Bescheid vom 17.11.2016 (AZ: 51134-16-E-0016) erteilt.

Nach Vollzug der Teilung wird jede dieser 90 Sondereigentumseinheiten im Grundbuch des Amtsgerichts Büdingen von Nidda separat auf einem eigenen Grundbuchblatt erfasst.

Im Gemeinschaftseigentum der Anlage (und somit im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer) befinden sich all die Einrichtungen, die auch bei herkömmlichen Wohnungseigentümergeinschaften im Gemeinschaftseigentum stehen wie z. B. die Außenanlagen inkl. Außenstellplätze, das Dach usw. sowie hier im Speziellen alle für den Betrieb des Pflegeheims erforderlichen Gemeinschaftsräume wie z.B. der Eingangsbereich mit der Rezeption, der gemeinschaftliche Speiseraum, Cafeteria, Verwaltungsbüros, Küche, usw.

In Abschnitt IV § 1 der Gemeinschaftsordnung ist die einheitliche Nutzung aller Sondereigentumseinheiten als Seniorenpflegeheim bestimmt worden. Diese Zweckbestimmung ist Grundlage für das gesamte Verhältnis der Teileigentümer untereinander sowohl nach dem Gesetz als auch nach den getroffenen Vereinbarungen und allen sonstigen Verträgen. Die Eigentümer sind verpflichtet, alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Nutzung sowohl der Sondereigentumseinheiten als auch der Räume im Gemeinschaftseigentum reibungslos erfolgen kann und der Charakter als Seniorenwohnanlage bzw. Pflegeheim erhalten bleibt. Diese besondere Gebrauchsregelung kann auch nicht im Beschlusswege geändert werden. Eine Änderung ist ausschließlich im Wege einer Vereinbarung aller Sonder- und Teileigentümer möglich. Darüber hinaus verzichtet der Käufer zur Erreichung dieses Zwecks auf eine eigene Verwaltung seiner Sondereigentumseinheit.

In Abschnitt IV § 3.1 der Gemeinschaftsordnung ist zudem geregelt, dass jede Veräußerung einer Sondereigentumseinheit der Zustimmung des Verwalters bedarf mit Ausnahme der Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer. Darüber hinaus regelt § 18a.2.f des Pachtvertrages, dass die Zustimmung dabei nur erteilt werden darf, wenn u. a. der Eintritt in die unter § 1 der Gemeinschaftsordnung geregelte Zweckbestimmung vereinbart ist.

Die einzelnen Eigentümer haben kein Recht ihr Sondereigentum zu bewohnen bzw. selbst zu vermieten, sondern müssen in die Nutzung ihres Sondereigentums an die von der Betreiberin ausgewählten

Personen einwilligen.

In Abschnitt IV § 13.4 der Gemeinschaftsordnung hat sich der Veräußerer (der teilende Eigentümer) vorbehalten, in der Zeit, solange er noch Eigentümer ist, Änderungen der Teilungserklärung vornehmen zu dürfen. Dies betrifft insbesondere sämtliche Bereiche des Sondereigentums, des Gemeinschaftseigentums und etwaig zugewiesener bzw. noch zuzuweisender Sondernutzungsrechte.

Die Kaufimmobilie

Die SachwertPfleger GmbH wird die Pflegeeinrichtung nach den Vorgaben der anerkannten und bewährten Regeln der Technik errichten.

Der Käufer erwirbt von der SachwertPfleger GmbH das Sondereigentum an einem Pflegeappartement verbunden mit dem zugehörigen Anteil am Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der Kaufimmobilie wird auf die ausführliche und jederzeit gesondert einsehbare Baubeschreibung verwiesen.

Der Kaufpreis

Im Kaufpreis ist enthalten:

- › schlüsselfertige Erstellung
- › sämtliche Baunebenkosten
- › sämtliche Erschließungs- und Anschlusskosten für die erstmalige Herstellung bzw. soweit die Beiträge vor Besitzübergang entstanden sind
- › alle Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz
- › Zuschuss für Einrichtung und Möblierung

Im Kaufpreis ist nicht enthalten und daher vom Käufer zu tragen:

- › Kosten für Notar, Grundbuchamt und sonstigen Behörden für den Kaufvertrag
- › Grunderwerbsteuer (derzeit 6%)
- › Finanzierungskosten für den Kaufpreis, Grundschuldbestellung, Zwischenfinanzierung des Kaufpreises usw.

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und untergliedert sich in zwei Bereiche: Der Anteil von Baukosten, Grund und Boden sowie der Anteil für die Einrichtung.

Das Seniorenpflegeheim Nidda ist noch nicht errichtet. Das zu erstellende Objekt wird nach den Vorgaben der geprüften Unterlagen voraussichtlich 16 Monate nach Erteilung der beantragten Bau-



genehmigung fertig gestellt sein. Die Baugenehmigung wurde am 17.11.2016 erteilt. Der Pachtbeginn ist insoweit nach dem „I. Nachtrag zum Pachtvertrag“ vom 02.11.2016 am 01.04.2018 geplant.

Der Kaufpreis Baukosten, Grund und Boden ist in folgenden Raten fällig:

- › 30,0 % nach Beginn der Erdarbeiten
- › 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
- › 11,9 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, für die Rohinstallationen der Sanitäranlagen, für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- › 7,0 % Fenstereinbau einschließlich Verglasung
- › 6,3 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, und für den Estrich
- › 13,3 % für die Fliesenabreiten im Sanitärbereich, für die Fassadenarbeiten, nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- › 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

Der Kaufpreisanteil Einrichtung in Höhe von 6.500,00 Euro (siehe „pre-opening-Kosten“) ist in folgenden Raten fällig:

- › 96,5 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- › 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung, da die Möblierung mit den beweglichen Einrichtungsgegenständen erst kurz vor der Bezugsfertigkeit der Anlage stattfindet.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 632a BGB) ist der Käufer berechtigt, 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung einzuhalten. Damit würde sich die erste Kaufpreisrate von 30 % auf 25 % reduzieren. Die einbehaltenen 5 % sind zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand fristgemäß, vertragsgemäß ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Im Übrigen gelten hier die gesetzlichen Vorschriften.

Die Kaufpreisraten sind unabhängig des Baufortschrittes fällig, wenn u.a. folgende Voraussetzungen vorliegen:

- › Rechtswirksamkeit des Vertrages und Vorliegen aller zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen;
- › Der grundbuchrechtliche Vollzug der Teilungserklärung und die Eintragung der Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Eigentumsübertragung für den Käufer im Grundbuch;

- › Sicherung der Freistellung des Vertragsobjektes von allen Belastungen und Beschränkungen, die der Vormerkung im Rang vorgehen oder gleichstehen, soweit sie nicht nach dem Kaufvertrag vom Käufer übernommen werden und zwar, wenn das Bauvorhaben vollendet wird, unverzüglich nach Zahlung der geschuldeten Vertragssumme, andernfalls unverzüglich nach dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils der geschuldeten Vertragssumme durch den Erwerber; für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird, kann sich der Gläubiger vorbehalten, anstelle der Freistellung alle vom Erwerber vertragsgemäß geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjekts zurückzuzahlen. Diese Erklärung muss dem Erwerber ausgehändigt sein.
- › Alternativ zu den vorherigen Fälligkeitsvoraussetzungen ist Voraussetzung für die Fälligkeit der einzelnen Kaufpreisraten, die Bestätigung des mit dem Vollzug beauftragten Notars über das Vorliegen einer unbefristeten, unbedingten unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilten Bürgschaft gemäß § 7 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Erwerbers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte. Die Bürgschaft ist dabei aufrechtzuerhalten, bis der Kaufgegenstand vollständig fertig gestellt ist, längstens bis die vorherigen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen. Die Bürgschaft kann für den jeweils fällig werdenden Kaufpreis gestellt werden.
- › Vorliegen der Baugenehmigung, wobei diese bereits am 17.11.2016 erteilt wurde.

Der Käufer hat eine Abnahme des Sondereigentums durchzuführen. Das Gemeinschaftseigentum ist von sämtlichen künftigen Miteigentümern abzunehmen. Der Käufer kann sich dabei der technischen Abnahme des Pächters anschließen oder eine gesonderte technische Abnahme des Kaufgegenstandes durchführen. Soweit der Käufer sich der technischen Abnahme des Pächters anschließt, wird ihm nach erfolgter Abnahme das Abnahmeprotokoll übersandt verbunden mit der Bitte, sich zu der rechtsgeschäftlichen Abnahme zu erklären. Soweit der Käufer schweigt und nicht binnen 15 Werktagen nach Erhalt des Abnahmeprotokolls der Abnahme widerspricht, gilt das Gewerk als abgenommen. Der Käufer ist auf diese Rechtsfolge des Schweigens hinzuweisen. Im Falle des Widerspruchs ist eine gesonderte Abnahme nach gemeinsamer Besichtigung des Gemeinschafts- und Sondereigentums durchzuführen. Der Abnahmetermin ist dem Käufer dabei spätestens drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen. Ist dem Käufer die Teilnahme an dem Abnahmetermin nicht möglich, hat er dies dem Verkäufer unverzüglich mitzuteilen.

INFORMATIONEN

Unterlässt der Käufer eine entsprechende Mitteilung oder nimmt den Abnahmetermin nicht wahr, ist der Verkäufer verpflichtet, unter Einhaltung einer Frist von mindestens zwei Wochen einen zweiten Termin zu bestimmen. Versäumt der Käufer auch diesen Termin aus Gründen, die nicht vom Verkäufer zu vertreten sind, so gilt der Kaufgegenstand als abgenommen. Auf diese Rechtsfolge ist der Käufer gleichfalls hinzuweisen.

Mit Übergabe des Kaufgegenstandes an die Betreiberin gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer über.

Der Verkäufer haftet jedem Käufer gegenüber für Sachmängel am Bauwerk und der Einrichtung (soweit verkäuferseitig eingebracht) nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistungsfrist für Mängel am Bauwerk beträgt fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück sowie etwaige Einrichtungsgegenstände beträgt diese Frist zwei Jahre. Ein etwaiger Rücktritt wegen Mängel an den Einrichtungsgegenständen berechtigt nicht zu einem Rücktritt von diesem Vertrag im Übrigen. Schadensersatzansprüche wegen Sachmängel der Einrichtungsgegenstände werden ausgeschlossen.

Der Verkäufer tritt sicherungshalber sämtliche ihm zustehende Sachmängelansprüche gegenüber den Bauhandwerkern und den sonstigen Baubeteiligten ab. Macht der Erwerber auf Grund dieser Abtretung Mängelansprüche gegen die Beteiligten geltend, hat er den Verkäufer hierüber schriftlich zu informieren. Die Abtretung berührt nicht die Ansprüche des Erwerbers gegen den Verkäufer. Dieser kann die abgetretenen Ansprüche bis auf Widerruf im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend machen. Im Hinblick auf den mit der Pächterin bestehenden Pachtvertrages verpflichtet sich der Verkäufer, den Erwerber von allen Mängelbeseitigungsansprüchen der Pächterin für die Dauer des Laufs der Gewährleistungsfristen freizustellen.

Die bevorzugte Belegung

Die Eigentümer erhalten im Hinblick auf ihre Eigentümerstellung von der Betreiberin für sich und ihre nächsten Familienangehörigen ein Recht auf bevorzugte Belegung. Danach kann der jeweilige Eigentümer im Bedarfsfall bei der Erstbelegung der Pflegeeinrichtung sofort in den Pflegebereich aufgenommen werden, soweit die Pflegezimmer noch nicht belegt sind. Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen einer Pflegestufe des Betroffenen und die Gewährleistung der Pflege laut jeweils gültigem Heimvertrag. Bei einem späteren Pflegebedarf

wird dem Berechtigten eine schnellstmögliche Aufnahme zugesichert, ohne Rücksicht auf eine bestehende Warteliste.

Im Übrigen haben die Eigentümer grundsätzlich nicht das Recht, ihr Sondereigentum selbst zu nutzen, also aufgrund ihrer Eigentümerstellung ihr eigenes Appartement zu bewohnen. Eine Kündigung wegen einer beabsichtigten Eigennutzung ist nicht möglich.

Bei Eigennutzung oder Nutzung durch einen Familienangehörigen wird zwischen der Betreiberin und dem künftigen Bewohner ein Heimvertrag abgeschlossen, im Rahmen dessen das dort vereinbarte Entgelt zu bezahlen ist. Der Käufer erhält weiterhin seinen monatlichen Anteil am Mietzins ausgezahlt.

Alle Zimmer sind ähnlich geschnitten und ausgestattet, jedoch in unterschiedliche Pflegestationen zusammengefasst, damit verschiedenen Anforderungen der Bewohner nachgekommen werden kann. Die Nutzung des eigenen Appartements ist deshalb nur dann sinnvoll, wenn die eigene Einheit den Versorge- bzw. Pflegeanforderungen, d.h. der Bedürftigkeit bzw. dem Krankheitsbild des Bewohners entspricht.

Die Eigentümer können im Rahmen des Verkaufs oder einer sonstigen Rechtsnachfolge (z.B. an Käufer bzw. Erben) nur diese Form der zugesicherten Belegungsweise in Bezug auf ihr Sondereigentum weiterreichen.

Die pre-opening-Kosten

Für die Betreiberin eines Pflegeheims wie der Curata Care Holding GmbH fallen im Zuge der Eröffnung des Hauses Vorlaufkosten an. Ähnlich wie bei Hotels, Kongresszentren, Ferienanlagen oder Kliniken ist die Betreiberin in der ersten Betriebsphase mit dem Problem konfrontiert, dass hohen Anlaufkosten zunächst keine Vollaustattung gegenüber steht. Es dauert erfahrungsgemäß ca. 12 bis 18 Monate, bis der Betrieb seine wirtschaftliche Auslastung erreicht.

Die Anlaufverluste, die bis zur Vollaustattung entstehen, werden pre-opening-Kosten genannt. Um der Betreiberin in Bezug auf diese Vorlaufkosten entgegenzukommen und ihr den Anlauf ihres Unternehmens zu erleichtern, ist es üblich, der Betreiberin seitens der Eigentümer zu Beginn des Mietverhältnisses vertragliche Vergünstigungen einzuräumen.



Im Rahmen des Pachtvertrages vom 12.11.2015 hat die Sachwert-Pflege GmbH der Betreiberin zur Übernahme von pre-opening-Kosten zugestanden, einen Kostenzuschuss für die pächterseitig zu beschaffende Möblierung zu leisten. Dabei erhält die Pächterin von dem Verpächter einen pauschalen Zuschuss für die Ausstattung in Höhe von Euro 6.500,00 brutto je Bewohnerbett. Insgesamt beträgt der Zuschuss daher für 90 Bewohnerbetten Euro 585.000,00 brutto.

Darüber hinaus hat die Sachwert-Pflege GmbH der Betreiberin mit Pachtvertrag vom 12.11.2015 zugestanden, den Mietgegenstand die ersten sechs Monate nach Übergabe pachtfrei zu nutzen. In dieser Anlaufphase ist die Pachtzinszahlung der Betreiberin vollständig ausgesetzt. Korrespondierend hierzu hat der Erwerber nach den Regelungen der Teilungserklärung das Hausgeld einschließlich der Verwaltervergütung ebenfalls erst mit Beginn des 7 Monats, der auf Beginn des Pachtverhältnisses mit der Betreiberin folgt, zu leisten.

Die Übergabe an die Betreiberin soll nach dem „I. Nachtrag zum Pachtvertrag“ vom 02.11.2016 am 01.04.2018 erfolgen. Die seitens der Betreiberin geschuldete Pacht sowie das seitens des Erwerbes geschuldete Hausgeld einschließlich der Verwaltervergütung ist damit erstmalig mit Beginn des Monats Oktober 2018 zu leisten.

Der Kaufvertrag und die Grundlagenurkunde

Der Kaufvertrag mit den Erwerbern ist formbedürftig, das heißt er muss von einem amtlich bestellten Notar beurkundet werden.

Jeder zukünftige Käufer erhält mindestens 14 Tage vor Beurkundung des Kaufvertrags eine Abschrift der Teilungserklärung nebst Verweisungsurkunde mit Anlagen.

Als Anlagen liegen der Teilungsurkunde bzw. der Verweisungsurkunde folgende Urkunden bei:

- › Anlage 1: Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan, Schnitt- und Ansichtszeichnungen, Lageplan
- › Anlage 2: Pachtvertrag vom 12.11.2015 nebst Anlagen sowie Nachtrag zum Pachtvertrag vom 02.11.2016:
 - › Anlage 1: Lageplan
 - › Anlage 2: Baupläne / Zeichnungen Grundrisszeichnungen
 - › Anlage 3: Bau- und Leistungsbeschreibung
 - › Anlage 4: Raumbuch mit Flächenaufstellung
 - › Anlage 5: Inventarliste

- › Anlage 6: Schnittstellenliste
- › Anlage 7: Freiflächenplanung
- › Anlage 8: Handelsregisterablichtung Verpächter
- › Anlage 9: Handelsregisterablichtung Pächter
- › Anlage 3: Verwaltervertrag (WEG-Verwaltung, Verwaltung Sondereigentum mit Verwaltervollmacht Sondermietverwaltung)
- › Anlage 4: Baugenehmigung vom 17.11.2016

Der Miet-/Pachtertrag

An den Pachteinahmen sind gemäß den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung, solange und soweit der Betrieb des Pflegeheims auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages durch einen einheitlichen Betreiber/Mieter erfolgt, alle betreffenden Teileigentümer an der aus der Verpachtung der Sondereigentumseinheiten und der Infrastruktur erzielten Pacht unabhängig von der Kalkulation des Betreibers allein nach dem Verhältnis der auf die Sondereigentumseinheiten entfallenden Miteigentumsanteile beteiligt. Auf die Belegungsfrequenz der einzelnen Sondereigentumseinheiten kommt es daher nicht an.

Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der WEG-Verwaltergebühren und sonstiger Kosten, die nicht auf die Betreiberin umzulegen sind (z.B. Kontoführungsgebühren, Kosten für Eigentümerversammlungen, mieterseitig nicht übernommene Instandhaltungskosten) wird die Pachteinahme den einzelnen Eigentümern gutgeschrieben.

Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die vom Betreiber zu zahlende Pacht beginnend durch eine Wertsicherungsklausel im Mietvertrag an den vom statistischen Bundesamt festgelegten Verbraucherpreisindex (Basis 2007 = 100) gekoppelt. Danach gilt: Steigt oder fällt dieser Index um 10 % oder mehr gegenüber dem Stand am ersten Tag des Vertrages oder gegenüber dem Stand der letzten Pachtanpassung, so erhöht oder vermindert sich die Pacht im Verhältnis von 75% der eingetretenen Änderung. Die Anpassung der Pacht wird wirksam mit Beginn des auf den Eintritt der Anpassungsvoraussetzungen folgenden Monats. Ein Zahlungsverzug tritt dabei jedoch erst ein, wenn die jeweils zur Mietanpassung berechnete Partei der anderen Partei eine Anpassungsberechnung zukommen lässt.

In den ersten sechs Monaten ab Inbetriebnahme hat der Käufer wegen der Verrechnung mit den übernommenen Verpflichtungen aus

INFORMATIONEN

der Pre-opening-Vereinbarung keine Pachteinahmen (siehe oben).

Die Mietverwaltung

Die WI-Hausverwaltung GmbH, Weinberg 1 in 31134 Hildesheim, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hildesheim unter HRB Nr. 203831, wird mit der Miet- bzw. Pachtverwaltung beauftragt. Die WI-Hausverwaltung GmbH wird vertreten durch deren Geschäftsführer Herrn Frank Winkel.

Die Verwaltung hat insbesondere die Zahlung der seitens des Betreibers geschuldeten Pacht zu überwachen und diese treuhänderisch für die Gemeinschaft der Eigentümer zu verwalten. Sie kehrt die Pachterträge nach Abzug der Kosten monatlich an die Eigentümer nach Miteigentumsanteilen aus.

Die Verwaltung hat des Weiteren die Aufgabe, die Beseitigung von Gewährleistungsmängeln am Sondereigentum zu begleiten und zu überwachen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder Schönheitsreparaturen werden vom Verwalter veranlasst und überwacht, soweit sie nicht vom Mieter durchzuführen sind.

Die Verwaltergebühr ist im Rahmen und während der Dauer der nachfolgend dargestellten WEG-Verwaltung mit gleichnamiger Gesellschaft durch die dort anfallende Verwaltergebühr abgegolten. Der Vertrag über die Miet- bzw. Pachtverwaltung ist zwischen dem Verwalter und jedem zukünftigen Eigentümer, vertreten durch die SachwertPflege GmbH, am 22.09./17.10.2016 geschlossen worden.

Die WEG-Verwaltung

Bei einem Objekt wie das Seniorenpflegeheim Nidda ist für die Eigentümer eine umfassende und sachkundige Verwaltung noch wichtiger als für die Eigentümer einer "normalen" Wohnanlage. Anders als bei traditionellen Wohnungseigentümergeinschaften wird hier - solange die gemeinsame Nutzung als Pflegeeinrichtung fortbesteht - das Sondereigentum mitverwaltet. Ebenso gilt es hier darüber hinaus noch das Verhältnis der Eigentümer zum Betreiber zu begleiten und zu überwachen.

Für einen Zeitraum von drei Jahren mit Wirkung zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe der ersten Sondereigentumseinheit wurde die WI-Hausverwaltung GmbH zum WEG-Verwalter bestellt.

Die Verwaltergrundgebühr beträgt je Sondereigentumseinheit Euro

20,00 brutto monatlich.

Der Verwaltervertrag nach dem WEG wurde zwischen dem Verwalter und der zukünftigen Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die SachwertPflege GmbH am 22.09./17.10.2016 abgeschlossen. Die Bestellung des Verwalters erfolgt mit Beurkundung der Teilungserklärung.

Die Instandhaltung/Instandsetzung

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Eigentümergemeinschaft, für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung zu ergreifen. Gleiches gilt für die Sondereigentümer im Bereich des Sondereigentums.

Im Rahmen des Pachtvertrages mit der Betreiberin des Seniorenpflegeheim Nidda wurde ein Teil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten der Curata Care Holding GmbH auferlegt.

Die Betreiberin ist danach zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des Pflegeheims und des Inventars sowie zu Ersatzbeschaffungsmaßnahmen verpflichtet. Ausgenommen hiervon ist die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach. Unter Dach und Fach verstehen die Parteien nach den pachtvertraglichen Regelungen das Dach, sowie die konstruktiven Teile des Gebäudes wie Außenmauern, tragende Innenwände, innenliegende Leitungen, Stützen und Fundamente sowie die Fassade.

Die Betreiberin hat insbesondere alle Schönheitsreparaturen, gärtnerische Pflege einschließlich Bepflanzung, sowie die Ersatzbeschaffung in das Inventar, die zur Erhaltung von dessen ordnungsgemäßen Zustand erforderlich sind, vorzunehmen. Etwaige Ersatzbeschaffungen gehen in das Eigentum des Verpächters über. Darüber hinaus trägt die Betreiberin die Wartungskosten für technische Anlagen. Die Betreiberin ist jedoch für die Dauer von 5 Jahren bzw. bei maschinell beweglichen Teilen für 1 Jahr und bei sonstigen technischen Anlagen für 2 Jahre ab der Abnahme von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Ersatzbeschaffungsmaßnahmen freigestellt, sofern es sich hierbei um Mängel der Bauausführung handelt, die im Rahmen der vereinbarten Gewährleistung von den ausführenden Unternehmen zu beseitigen sind.

Der Verpächter hat dagegen die Wartung und den Unterhalt der in den Wänden und Decken installierten Leitungen zu tragen. Darüber



hinaus ist der Ersatz oder die Erneuerung von technischen Anlagen, wie Aufzüge, Heizungsanlagen, Elektroinstallationen sowie Kalt- und Warmwasseranlagen Sache des Verpächters, wenn eine Reparatur wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Der Verpächter übernimmt insoweit die Kosten von technischen Anlagen, wenn ein vollständiger Austausch notwendig ist oder eine Reparatur wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll ist, soweit die Bagatellgrenze von 8.000,00 Euro per anno überschritten ist.

Die Instandhaltungsrücklage

Das Seniorenpflegeheim Nidda wird komplett neu errichtet. Die Eigentümer profitieren also im Verlauf der ersten fünf Jahre von den gesetzlichen Gewährleistungsvorschriften des BGB, falls Mängel am Bauwerk auftreten sollten. Es entspricht Erfahrungswerten, dass bei Neubauten in den ersten Jahren keine großen Reparaturen an den wesentlichen Teilen des Bauwerkes vorgenommen werden müssen.

Dennoch empfiehlt es sich auch schon frühzeitig eine (allerdings vergleichsweise geringe) Instandhaltungsrücklage für die Eigentümergemeinschaft anzusparen, um auf notwendige Reparaturen vorbereitet zu sein. Diese dient dann auch als Rücklage für kommende Jahre.

Grundsätzlich liegt es im Ermessen der künftigen Eigentümer, wie hoch sie diese Rücklage ausstatten wollen. Nach den Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) soll darüber alljährlich im Zusammenspiel mit dem Verwalter der Anlage ein eigener Beschluss der Eigentümergemeinschaft getroffen werden.

Versicherungen

Das Objekt wird während der Pachtzeit im branchenüblichen Umfang versichert. Dabei haben die Eigentümer die zum Pachtgegenstand gehörenden Gebäude gegen die Gefahren von Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel sowie weitere Elementarschäden ausreichend zu versichern und eine ausreichende Grundstücks- und Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschließen. Etwaige Kosten für eine Versicherung gegen Feuer-, Sturm-, Glas- und Wasserschäden sowie die Kosten der Gebäudehaftpflichtversicherung und damit verbundene oder ergänzende Haftpflichtversicherungen hat die Betreiberin im Rahmen der Nebenkosten zu tragen (siehe „Der Pachtvertrag“).

Die Betreiberin ist verpflichtet, auf Ihre Kosten eine Betriebsunterbrechungsversicherung, eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie

hinsichtlich des Inventars eine gebündelte Geschäftsversicherung, jeweils gegen die Gefahren Feuer, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl einschließlich Vandalismus, Sturm und Hagel sowie weitere Elementarschäden abzuschließen und aufrechtzuerhalten. Der Abschluss der Versicherung und deren Aufrechterhaltung ist der Verpächterin bzw. den Eigentümern auf Verlangen nachzuweisen.

Steuerliche Erläuterungen

Die Darstellung der steuerlichen Grundlagen basiert auf den Steuergesetzen und der Rechtsprechung sowie den einschlägigen Erlassen und der Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Erstellung des Datenblatts. Bei der steuerlichen Betrachtung wird im Übrigen davon ausgegangen, dass der Käufer und Vermieter des Pflegeappartements eine natürliche Person ist, die in Deutschland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Wird die Investition im Betriebsvermögen gehalten, sind die nachfolgenden Ausführungen teilweise nicht übertragbar.

Die nachfolgenden Ausführungen verstehen sich nicht als steuerliche Beratung, weshalb die individuellen steuerlichen Auswirkungen in jedem Fall mit einem Steuerberater abgestimmt werden sollten.

Die Einkommensteuer

› Einkunftsart

Der Käufer als Vermieter unterliegt als natürliche Person in Deutschland der Einkommenssteuer. Vermietet der Käufer sein Pflegeappartement, so erzielt er gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 EStG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG Mieteinnahmen, die der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzurechnen sind. Guthabenzinsen aus der verzinslichen Anlage der Instandhaltungsrücklage stellen nach § 2 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 EStG in Verbindung mit § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen dar.

› Einkünfte-Ermittlung

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte bilden die der Gemeinschaft der Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (§ 8 EStG) abzüglich der Werbungskosten (§ 9 EStG). Die Einnahmen bzw. Werbungskosten sind steuerlich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Vereinnahmung bzw. der Verausgabung bei der Gemeinschaft der Eigentümer zu berücksichtigen (§ 11 EStG), unabhängig davon, wann der Eigentümer selbst die Mieteinnahmen erhält.

Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung etwaiger Werbungskosten ist das

INFORMATIONEN

Vorliegen von Überschusserzielungsabsicht. Diese liegt vor, wenn ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten während der Dauer der Vermögensnutzung erzielt wird.

Für die Bejahung der Überschusserzielungsabsicht ist es daher erforderlich, dass die Gesamtpachteinnahmen die geltend gemachten Werbungskosten (u.a. Betriebs-, Verwaltungs- und Reparaturkosten sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die Schuldzinsen) vor Beendigung der Vermögensnutzung übersteigen. Wird die Immobilie veräußert, bevor ein Totalüberschuss erzielt wurde, muss mit einer besonderen Überprüfung der Einkünfte-Erzielungsabsicht gerechnet werden. Dies ist insbesondere in den Fällen zu berücksichtigen, in denen der Kauf des Pflegeappartements bzw. der Wohnung ganz oder teilweise fremdfinanziert wird. In diesem Fall erhöhen die Finanzierungskosten die Werbungskosten. Insbesondere in diesen Fällen wird dringend geraten, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen, der den individuellen Sachverhalt auf seine steuerlichen Folgen hin untersucht.

Die Anschaffungskosten für die Pflegeappartements, sowie für die anteiligen Gemeinschaftsanlagen, werden - abzüglich der auf den Grund und Boden entfallenden Anschaffungskosten - entsprechend § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG linear mit jährlich 2 % abgeschrieben. In die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung fließen neben dem Gebäudekaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten ein. Zusätzlich werden die Anschaffungskosten für das Inventar entsprechend § 7 Abs. 1 S. 1 EStG linear mit jährlich 10 % abgeschrieben. Im Jahr der Bezugsfähigkeit kann die Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 EStG (Gebäudeabschreibung) zeitanteilig mit 1/12 je Monat steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt gem. § 7 Abs. 1 S. 4 EStG auch für die Abschreibung auf das Inventar.

Zu den laufenden Werbungskosten zählen u. a. die Kosten der WEG- und Mietverwaltung sowie im Falle einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises die an das Kreditinstitut zu entrichtenden Schuldzinsen.

Sollten insbesondere durch eine Fremdfinanzierung des Kaufpreises steuerliche Verluste entstehen, können diese mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart verrechnet werden. Nicht ausgeglichene Verluste können ggf. rück- bzw. vorgetragen werden.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf des Pflegeappartements bzw. der Wohnung sind nach derzeitiger Rechtslage gemäß § 22 Nr.

2 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nach einer Haltedauer von zehn Jahren (sog. Spekulationsfrist) steuerfrei. Bei einer vorzeitigen Veräußerung der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist wäre der Veräußerungsgewinn zu versteuern. Dieser errechnet sich nach § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG aus der Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten vermindert um die geltend gemachten Abschreibungen, soweit diese bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb von Grundstücken unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 6,0 % des Kaufpreises und ist entsprechend der kaufvertraglichen Regelung durch den Käufer zu tragen.

Umsatzsteuer

Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken stellen gemäß § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfreie Leistungen dar. Der Käufer/Vermieter kann nicht nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, wenn die Pächterin, CURATA Care Holding GmbH, die angemieteten Räume ausschließlich für steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 16 k UStG verwendet, welche den Vorsteuerabzug ausschließen. Der Käufer/Verpächter kann dann die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

Die möglichen Änderungen der Steuergesetzgebung

Die derzeit gültigen Steuergesetze können jederzeit durch den Gesetzgeber geändert werden. Änderungen in der Finanzrechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung können dazu führen, dass - innerhalb des gesetzlichen Rahmens - steuerliche Vorschriften anders angewendet werden. Die dargestellte steuerliche Behandlung von Immobilien, im Speziellen eines vollstationären Pflegeheims kann sich daher im Hinblick auf die Langfristigkeit der Veranlagung - sowohl nachteilig, als auch zum Vorteil des Anlegers - verändern. Steuerliche Vorteile sollten daher keine entscheidende Grundlage für die Kaufentscheidung darstellen.

Chancen und Risiken

Wertentwicklung/ Rendite

Investitionen in Immobilien sind in der Regel weniger risikobehaftet als z. B. Investitionen in Aktien. Wertsteigerungen sind bei Immobili-



en wahrscheinlich, können aber auch ausbleiben, es sind sogar Wertminderungen möglich. Allgemeine Faktoren für die Wertfindung sind Lage, Bauqualität, Nutzungszweck, Wiederverkäuflichkeit sowie die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die Rentabilität der angebotenen Immobilie ist dabei nicht nur abhängig von konjunkturellen oder sonstigen volkswirtschaftlichen Entwicklungen, sie wird eher bestimmt von der demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Der Bedarf an Pflegeplätzen dürfte demnach in Zukunft eher steigen, derzeit besteht auch am Ort des Bauvorhabens kein Überangebot an Pflegeplätzen.

Die in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung abgesicherte Zweckbestimmung der Immobilie schränkt ihre Nutzbarkeit und Verwertbarkeit sicher eher ein, andererseits lässt die langfristige Generalvermietung als Sozialimmobilie auch eine dauerhafte Rendite erwarten. Der Nachteil, dass der Käufer seine Sondereigentumseinheit nicht selbst nutzen kann, wird durch das Recht für den Käufer und seine Angehörigen, ein Appartement im Objekt zu belegen, aufgewogen.

Die Investition in eine Sozialimmobilie ist wertbeständig und mit einer guten Renditeerwartung verbunden.

Bonitätsrisiko

› Die SachwertPflege GmbH

Bonitätsschwierigkeiten können bei jedem Unternehmen auftreten. Sollte es zu Bonitätsproblemen kommen, sind die Käufer durch die Art der Kaufpreiszahlung so abgesichert, dass mit Zahlung des Kaufpreises der lastenfreie Eigentumserwerb bereits im Grundbuch abgesichert ist. Im Falle eines Ausfalles der SachwertPflege GmbH geht der Käufer dann lediglich seiner Mängelrechte verlustig, soweit nicht Ansprüche gegen die ausführenden Unternehmen werthaltig abgetreten werden.

› Betreiberin CURATA Care Holding GmbH

Die dauerhafte Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin stellt ein Risiko des Käufers dar. Sollte die Betreiberin ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen, haben die Eigentümer die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen und mit einem anderen Mieter neu abzuschließen.

Bei der Betreiberin handelt es sich um eine privatrechtliche Gesell-

schaft, über deren langfristige Liquidität naturgemäß keine Prognose abgegeben werden kann. Sie ist jedoch Bestandteil einer größeren Firmengruppe und seit geraumer Zeit am Markt und verfügt bislang nach den der WI-IMMOService GmbH zugänglichen Informationen über ein geordnetes Geschäftsgebaren. Das vorgestellte Geschäftsmodell ist einleuchtend. Insbesondere der seitens des Betreibers gewählte Schwerpunkt in als Einzelzimmer ausgestaltete Pflegeapartements verspricht einen hohen Grad an Auslastung. Ob sich das in den kommenden Jahren geplante Wachstum voll realisieren lässt, kann von der WI-IMMOService GmbH nicht beurteilt werden.

Baumangelrisiko

Bauen ist im Kern immer noch Handarbeit, jedes Bauwerk ist zudem ein Unikat, deshalb sind Verbrauchererwartungen wie bei einem Massenprodukt nicht angebracht. Bestimmte Unregelmäßigkeiten lassen sich nicht vermeiden, schränken aber die Nutzbarkeit einer Immobilie auch nicht ein.

Ein Baumangel ist jede Abweichung des Bauwerks von dem, was dem Käufer als Sollbeschaffenheit zugesagt wurde. Solche Baumängel kommen vor, müssen zeitnah erkannt und beseitigt werden. Die SachwertPflege GmbH setzt alles daran, bei Abnahme des Bauwerks möglichst viele Mängel zu erkennen und beseitigen zu lassen, so dass der Käufer eine weitgehend mangelfreie Werkleistung erhält. Später auftretende Mängel werden während der Gewährleistungsphase durch die SachwertPflege GmbH beseitigt.

Nur wenn nach dem Ende der Gewährleistung noch Mängel auftreten, muss der Käufer an der Finanzierung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen anteilig entsprechend seinem Miteigentumsanteil mitwirken.

INFORMATIONEN

Vorbehalt

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, sie entsprechen dem Stand vom 29. November 2016. Wie bereits eingangs dargestellt, basieren vorstehende Ausführungen auf dem derzeitigen Stand.

Änderungen der Vertragswerke und damit Abweichungen obiger Ausführungen sind möglich. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie technische Änderungen auf Grund evtl. behördlicher Auflagen oder auf Grund technischer Notwendigkeit, bleiben vorbehalten, ebenso Abweichungen der Planungs- und Ausführungsart, der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig erwiesen und sich nicht wertmindernd auf das vom Käufer erworbene Sondereigentum auswirken. Nach den Regelungen des Kaufvertrages bleiben Abweichungen der angegebenen Flächen unberücksichtigt, wenn diese unwesentlich sind. Maßabweichungen sind dann unwesentlich, wenn die Pächterin das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum als pachtvertragsgemäß abnimmt und keine Flächenabweichung rügt und die vereinbarte Pachthöhe nach dem Pachtvertrag unverändert bleibt.

Bei den in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenständen handelt es sich nur um Möblierungsvorschläge. Für die Möblierung und Einrichtung ist allein die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgeblich.

Die im Prospekt genannten Namen stellen eine Information über die Vertretungs- und Beteiligungsverhältnisse dar. Eine persönliche Vertrauensbildung ist nicht beabsichtigt.

Die Angaben zum zukünftigen Betreiber auf Seite 22 und 23 wurden von der CURATA Care Holding GmbH selbst gestellt und im Rahmen dieser Ausführungen ungeprüft übernommen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit wird insoweit nicht übernommen und eine Haftung ausgeschlossen.

Es gelten ausschließlich die in den notariell abgeschlossenen Verträgen und im Kaufvertrag inkl. Anlagen enthaltenen Angaben.

Von diesen Ausführungen abweichende Angaben oder Zusagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der ausdrücklichen schriftlichen Zusage der WI-IMMOService GmbH.

Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch die Vermittlung der Immobilienabteilung der WI-IMMOService GmbH nicht ersetzt.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:  WI-IMMOSERVICE GmbH

Weinberg I
31134 Hildesheim
Tel. +49 (0) 5121 - 7419 0 info@wi-immoservice.de
Fax +49 (0) 5121 - 7419 29 www.wi-immoservice.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen, sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Stelle erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann nicht übernommen werden.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos sind als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente oder Bestandteile im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zu Detailsausführungen der jeweiligen Behörden; auch wenn die Baugenehmigung mit Zustimmung der entsprechenden Behörden und Ämtern bereits erteilt ist und der technischen Weiterplanung („Werkplanung“ von Architektur, Haustechnik, Tragwerk) unter Einhaltung der Bestimmungen zur Baugenehmigung sowie technischer Normen zur Realisierbarkeit gegeben ist. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

Stand: 30. November 2016

BILDNACHWEIS

Visualisierung, 3-D-Renderings nach Plandaten
Umgebungsfotos Nidda S. 12, 13; Magistrat der Stadt Nidda Bilder von Referenzeinrichtungen (Curata Care Holding) Seiten: 16, 17, 18, 20, 23
Bilder auf den Seiten 1, 3, 5, 7, 8, 9, 15, 25: Thinkstock Bildagentur

